



STELLUNGNAHME zum Antrag		Vorlage Nr.:	175	
CDU-FW-Ortschaftsratsfraktion Wettersbach				
vom: 12.01.2017				
Vermarktung städtischer Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Winterrot“				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Wettersbach	07.03.2017	4	x	

Finanzielle Auswirkungen des Antrages (bitte ankreuzen)		<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus.					
Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus.			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	abgestimmt mit

Die Verwaltung möge über den aktuellen Stand der Entwicklung und Vermarktung der städtischen Gewerbegrundstücke in der Rudolf-Link-Straße Bericht erstatten.

1. Wie stellt sich der Bedarf an Gewerbegrundstücken in Karlsruhe insgesamt und hiervon besonders in den Höhenstadtteilen dar? Gab es hier in den letzten ein bis zwei Jahren Veränderungen?

Der Bedarf an Gewerbegrundstücken in Karlsruhe ist in den letzten ein bis zwei Jahren weiterhin hoch. Die Neuausweisung von Gewerbegrundstücken findet trotz der vorhandenen Knappheit kaum statt. Die gewerblichen Grundstücke stehen in ständiger Konkurrenz zu Wohnbauflächen und anderen Nutzungsarten.

Eine Aufsplittung des Bedarfs nach Stadtteilen wird im gewerblichen Bereich grundsätzlich nicht vorgenommen, da sich der Bedarf hier überwiegend nicht an Stadtteilgrenzen orientiert. Vermehrt werden innenstadtnahe Grundstücke angefragt, da sie auf Grund der vorhandenen Infrastruktur für die Beschäftigten attraktiv sind. Es besteht weiterhin Nachfrage für das GE Winterrot. Nicht alle Firmen erhalten aber auf Grund der städtischen Vergabekriterien ein Grundstücksangebot.

Die Höhenstadtteile verfügen derzeit noch über rund 40.000 qm Gewerbefläche, davon rund 12.000 qm in Stupferich (drei Grundstücke) und rund 28.000 qm in Palmbach (vier Grundstücke). Die Reservierungen machen derzeit rund 6.000 qm aus. In beiden Stadtteilen wurde im Jahr 2016 ein Grundstück veräußert, insgesamt rund 3.200 qm.

2. + 3. Wie viele und welche Grundstücke wurden bisher im Gewerbegebiet Winterrot verkauft? Wie viele und welche Grundstücke wurden verbindlich reserviert?

Von den insgesamt 19 Gewerbegrundstücken im GE Winterrot sind neun städtisch und zehn in Privateigentum. Drei städtische Grundstücke wurden bereits verkauft (Malerbetrieb Doll, Kältetechnik Sachs & Bender und Schramm & Beck GbR).

Der Verkauf an die Firma Wiggert & Co. GmbH wurde bereits im OR Wettersbach und im Wifö-Ausschuss positiv behandelt. Hier steht die notarielle Beurkundung an.

Von den verbliebenen fünf städtischen Grundstücken ist ein weiteres (Grdst. Nr. 82212) für die Firma CML aus Waldbronn reserviert. Die Ausschussvorlage war Thema der OR-Sitzung am 14.02.2017. Die verbliebenen vier Grundstücke werden geeigneten Firmen angeboten.

4. Wie groß war die Nachfrage insgesamt?

Bisher haben rund 70 Firmen konkret nach einem Grundstück im GE Winterrot nachgefragt. Mit weiteren rund 30 Firmen wurden keine vertiefenden Gespräche geführt, da diese dort eindeutig nicht zulässig sind (Einzelhandel, Tankstellen, Fast Food Restaurants usw.).

5. + 6. Wie viele Bewerber hiervon nahmen Abstand vom Kauf? Gab es Begründungen? Wie viele Bewerber bekamen von der Stadt Karlsruhe eine Absage? Welche Kriterien wurden hier vom Bewerber nicht erfüllt?

Eine große Anzahl von Bewerbern hat die Kriterien für den Kauf eines städtischen Grundstücks nicht erfüllt. Dabei konnte zumeist die Anzahl der Arbeitsplätze sowie die Höhe der Gewerbesteuerzahlungen nicht in ausreichendem Maße nachgewiesen werden. Weitere Bewerber konnten keine Finanzierung für das Vorhaben nachweisen oder mussten auf Grund der Unternehmenslage (Neustrukturierungen) das Neubauprojekt aufgeben. Einige Firmen haben parallel mit den Umlandgemeinden verhandelt, die deutlich günstigere Grundstückspreise anbieten.

7. Hatte die Stadt Karlsruhe die Möglichkeit, weitere Grundstücke aus Privatbesitz aufzukaufen?

Das Liegenschaftsamt ist weiterhin bereit, stadtweit, wie auch im GE Winterrot, private Grundstücke zu erwerben und so einer Vermarktung zuzuführen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt aber, dass die Preisvorstellungen der privaten Eigentümer sich nicht mit dem von der Stadt maximal bezahlbaren Verkehrswert der Grundstücke decken. Die Kaufpreiserwartung liegt häufig deutlich über dem Verkehrswert.

Die Wirtschaftsförderung hat am 21.04.2015 alle privaten Eigentümer im GE Winterrot angeschrieben, um deren Vermarktungsinteresse abzufragen. Die Resonanz war gering. Von den zehn privaten Grundstückseigentümern haben nur vier Interesse an der Vermittlung von Interessenten bekundet. Einer dieser vier hat sein Grundstück zwischenzeitlich verkauft.